

รายงานการดำเนินงานประจำปี 2568

ณ สิ้นปี 2568 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) มีการลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้า 7 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัล พัทยา เซ็นทรัล ราษฎร์นา และเซ็นทรัล ลำปาง พื้นที่ให้เช่ารวม 263,214 ตร.ม. อาคารสำนักงาน 4 แห่ง คือ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ พื้นที่ให้เช่ารวม 112,482 ตร.ม. และโรงแรม 1 แห่ง คือ โรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวนห้องพัก 304 ห้อง

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติให้ CPNREIT ดำเนินการต่อสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เป็นเวลา 15 ปี (ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2582) มูลค่าลงทุนไม่เกิน 12,161 ล้านบาท พร้อมกับอนุมัติการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ในช่วงปี 2567-2568 ด้วยงบประมาณไม่เกิน 1,100 ล้านบาท และอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวิธีชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จากเดิมที่ต้องชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในปี 2568 เป็นการแบ่งชำระค่าเช่าเป็นงวด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,853 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2567 CPNREIT ประสบความสำเร็จในการเพิ่มทุนและต่อสัญญาโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ต่อไปอีก 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 - วันที่ 31 ธันวาคม 2582 เรียบร้อยแล้ว

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2568 CPNREIT ชำระค่าสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และลงทุนในพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติม สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก (วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - 15 สิงหาคม 2578) โดยใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินทุน ส่งผลให้ CPNREIT ลงทุนในพื้นที่ให้เช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ครบร้อยละ 100

เหตุการณ์สำคัญในปี 2568

การชำระค่าสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติม

วันที่ 15 สิงหาคม 2568 CPNREIT จ่ายชำระค่าสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก จำนวน 12,853 ล้านบาท และชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ให้เช่าที่ลงทุนเพิ่มเติมอีก 1,734.56 ตร.ม. มูลค่า 124 ล้านบาท สำหรับระยะเวลา 10 ปีแรก รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 12,977 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจำนวนรวม 13,500 ล้านบาท เพื่อชำระค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

การปรับปรุงทรัพย์สิน

- 1) โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า: ปรับโฉมใหม่ โดยมุ่งเน้นการเป็นศูนย์กลางการทำอาหาร ที่มีร้านอาหารมากกว่า 200 แบรินด์ ตั้งแต่ Premium, Casual Lifestyle, Grab & GO, Street Food และ Family Food Destination อีกทั้งเป็นโครงการที่มุ่งเน้นสร้างความบันเทิงสำหรับครอบครัวและศูนย์กลางการเรียนรู้สำหรับเด็กและเยาวชน ด้วยงบประมาณลงทุนของกองทรัสต์ไม่เกิน 1.1 พันล้านบาท โดยใช้ระยะเวลาการปรับปรุงตั้งแต่กลางปี 2567 จนเสร็จสมบูรณ์ภายในสิ้นปี 2568 และเปิดตัวอย่างเป็นทางการในเดือนมกราคม 2569
- 2) โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต: ปรับโฉมใหม่ เพื่อนำเสนอ concept การเป็น Local Essence in Modern Twist เพื่อสร้างเดสทินชันที่ผู้คนต้องมาเยือนและตอบโจทย์ชาวเชียงใหม่และนักท่องเที่ยวได้อย่างครบวงจร เติมแบรินด์ใหม่อีกมากกว่าร้อยละ 50 พร้อมด้วยแบรินด์ที่ตั้งที่ประสบความสำเร็จแล้ว ด้วยงบประมาณลงทุนของกองทรัสต์ไม่เกิน 806

ล้านบาท โดยใช้ระยะเวลาการปรับปรุงตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2567 ถึงกลางปี 2569 โดยการปรับปรุงเฟส 1 และ 2 เสร็จในเดือนพฤษภาคมและเดือนตุลาคม 2568 ตามลำดับ) คงเหลือเฟสสุดท้าย ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2569

การออกหุ้นกู้ส่งเสริมความยั่งยืน (Sustainability-linked Bond)

วันที่ 3 ตุลาคม 2568 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ส่งเสริมความยั่งยืน 2 ชุด เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม โดย ทริส เทรตติ้ง ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ต้องอาศัยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ "A+" และแนวโน้มอันดับเครดิต "คงที่" เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568 รายละเอียดหุ้นกู้มีดังนี้

- ชุดที่ 1: CPNREIT294A จำนวน 3,000 ล้านบาท อายุ 3.5 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.04 ครบกำหนดไถ่ถอนเดือนเมษายน 2572
- ชุดที่ 2: CPNREIT320A มูลค่า 3,000 ล้านบาท อายุ 7 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.53 ครบกำหนดไถ่ถอนเดือนตุลาคม 2575

อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอาจถูกปรับเพิ่มขึ้น โดยขึ้นอยู่กับผลความสำเร็จของการดำเนินการตามตัวชี้วัดด้าน ความยั่งยืนและเป้าหมายด้านความยั่งยืน

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิต CPNREIT ที่ระดับ "A+" แนวโน้ม "คงที่"

เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2568 ทริสเรตติ้งประกาศคงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ต้องอาศัยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ "A+" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "คงที่" สะท้อนถึงพอร์ตสินทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง กระแสเงินสดที่คาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญา และโอกาสในการเติบโตจากการซื้อสินทรัพย์จาก บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นผู้สนับสนุนของ CPNREIT รวมถึงสถานะสภาพคล่องที่สามารถบริหารจัดการได้ อย่างไรก็ดี อันดับเครดิตยังถูกจำกัดจากภาระหนี้สินที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งเกิดจากการใช้เงินกู้เต็มจำนวนในการต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (รายละเอียดเพิ่มเติม <https://www.cpnreit.com/th/download/credit-rating-report>)

การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568

CPNREIT จ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานปี 2568 จำนวน 1.0904 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทน (yield) ร้อยละ 9.6 ที่ราคา 11.30 บาท ณ สิ้นปี 2568 โดยเงินจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วย ประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.8251 บาทต่อหน่วย และเงินลงทุนจำนวน 0.2653 บาทต่อหน่วย

การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

CPNREIT ได้รับเลือกเป็นสมาชิกของ S&P Global Sustainability Yearbook 2026 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) โดย S&P Global ทำการประเมินและวิเคราะห์จากผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจและธรรมาภิบาล อีกทั้งได้รับการประเมินความยั่งยืนจาก GRESB ซึ่งเป็นมาตรฐานวัดด้านความยั่งยืนเฉพาะกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 2 ดาว

ภาพรวมธุรกิจ

ปี 2568 จำนวนผู้ใช้บริการศูนย์การค้าเฉลี่ยร้อยละ 89 ของช่วงสถานการณ์ปกติ สูงกว่าปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 87 และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 91.6 ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 91.8 ตามการลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าที่ทำการปรับปรุง ได้แก่ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์

พอร์ต ขณะที่อยู่อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ มีอัตราการใช้ร้อยละ 100 ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2567 จากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทดแทนพื้นที่ที่ว่างลง สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 89.2 ลดลงจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 93.2

สรุปผลการดำเนินงาน

ตารางที่ 1: พื้นที่ให้เช่าและอัตราการใช้

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยรายไตรมาส				
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ¹	ไตรมาส 4 ปี 2567	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 4 ปี 2568
เซ็นทรัล พระราม 2	308,881	99,330	96.7%	96.5%	96.6%	97.0%	96.7%
เซ็นทรัล พระราม 3	169,740	35,851	97.2%	97.9%	97.4%	95.7%	97.0%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	137,692	25,877	86.7%	81.0%	90.1%	90.7%	92.6%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	50,653	35,273	83.8%	83.8%	82.5%	79.7%	81.8%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	39,323	83.5%	75.3%	69.1%	75.7%	87.0%
เซ็นทรัล พัทยา	70,095	29,222	98.1%	98.3%	97.9%	94.5%	97.7%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ²	95,997	58,449	89.9%	87.7%	90.2%	91.8%	91.7%
ยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์	30,176	18,527	77.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
เซ็นทรัล ราชินีนา	45,149	15,569	94.1%	94.2%	95.2%	95.6%	95.5%
เซ็นทรัล ลำปาง	45,716	16,363	98.1%	95.4%	97.1%	96.9%	95.3%
รวมเฉลี่ย	1,077,090	373,784	91.4%	90.7%	91.0%	91.5%	93.4%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	304 ห้อง	93.1%	92.0%	85.2%	87.8%	91.8%

หมายเหตุ: ¹ เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

² ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุมจำนวน 3,068 ตารางเมตร

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย ฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ (Rights-of-Use Assets) และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities) สำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่มีอายุเกินกว่า 1 ปี เข้ามาในงบการเงิน โดยหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญา หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามนัยสัญญา เป็นรายการในงบแสดงฐานะการเงิน และบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมอยู่ในต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ทั้งนี้ CPNREIT รับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า 2 สัญญา ได้แก่

- 1) สัญญาเช่าระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
- 2) สัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - 15 สิงหาคม 2598 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2563
- 3) สัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 15 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2582 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2567 ซึ่งกองทรัสต์ได้จ่ายค่าสิทธิการใช้เช่าเป็นจำนวน

เงินรวม 12,161 ล้านบาท ในวันที่ 8 พฤษภาคม 2567 ส่งผลให้ในไตรมาส 2 ปี 2567 กองทรัสต์บันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 96 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ผลการดำเนินงานปี 2568

จากการปฏิบัติตาม TFRS 16 ทำให้ผลการดำเนินงานที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานหลักผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอชี้แจงข้อมูลที่ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS 16 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์ เพื่อให้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานได้อย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

จากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ตามสัญญาใหม่สำหรับระยะเวลา 15 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 รายได้ค่าเช่าและบริการจากทั้ง 2 โครงการดังกล่าว จะรวมรายได้ค่าสาธารณูปโภคและรายได้ค่าบริการส่วนกลาง (CAM Charge) เป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าสำหรับค่าใช้จ่ายเพื่อบริหารจัดการและบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เช่นเดียวกับต้นทุนเช่าและบริการ จะรวมค่าสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายสำหรับค่าบริการส่วนกลาง ซึ่งเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการดังกล่าว

รายได้

ปี 2568 CPNREIT มีรายได้รวม 6,439.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 365.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.0 จากปี 2567 ประกอบด้วย

- รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 6,406.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 371.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.2 โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 4,967.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เป็นผลจาก 1) การลงทุนในเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่ เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้น 10,845 ตร.ม. และ 2) การรับรู้รายได้ค่าสาธารณูปโภคและรายได้ค่าบริการส่วนกลาง (CAM Charge) ของเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่ ซึ่งสามารถชดเชยรายได้ค่าเช่าจากเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่ลดลงจากการปรับปรุง หากไม่รวมรายได้จากโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่ทำการปรับปรุงในปีนี้ รายได้รวมเติบโตร้อยละ 8.3 จากรายได้ค่าเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่
 - รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงาน 4 อาคาร ได้แก่ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ซี และยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ จำนวน 1,026.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 เป็นผลจากอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ และอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ซี
 - รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจำนวน 412.8 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าเช่าคงที่จำนวน 275.2 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรจำนวน 137.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 จากการปรับขึ้นค่าเช่ารายปีตามสัญญา
- รายได้อื่น จำนวน 26.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.1 จากรายได้ค่ารับเรียกจากการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด และรายได้ดอกเบี้ย 6.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 47.1 ตามอัตราดอกเบี้ยที่ปรับลดลง

ค่าใช้จ่าย

ปี 2568 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวม 2,459.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 547.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.6 จากปี 2567 ประกอบด้วย

- ต้นทุนเช่าและบริการจำนวน 692.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 82.5 จากค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการส่วนกลางตามสัญญาเช่าใหม่ของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล พระราม 2
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 604.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 จากค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่เพิ่มขึ้นจากมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าของโครงการเซ็นทรัล

ปีนเกล้า ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2567 และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ในเดือนสิงหาคม 2568 รวมถึงค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่และต่อสัญญา

- ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 196.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.6 และค่าธรรมเนียมทรัพย์สินจำนวน 24.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2 จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปีนเกล้า และเซ็นทรัล พระราม 2 เป็นหลัก
- ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 190.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า
- ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 742.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.1 จากการกู้ยืมเงินเพื่อชำระค่าสิทธิการเช่าและการลงทุนในพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 3,980.4 ล้านบาท ลดลง 181.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.4 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสูงกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ ซึ่งเป็นผลจากค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการส่วนกลางของทั้งโครงการเซ็นทรัล ปีนเกล้าและเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่ ขณะที่รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่า เนื่องจากการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปีนเกล้า ที่แล้วเสร็จไปในช่วงไตรมาส 4 ปี 2568 และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2569

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 94,680.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,579.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.8 จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2567 ประกอบด้วย

- 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 91,666.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,457.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.8 มาจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปีนเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และอาคารยูนิลีเวอร์ เฮาส์
- 2) รายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,677.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 233.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.2 และเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 690.2 ล้านบาท ลดลง 193.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.9 จากเงินลงทุนที่ครบกำหนด
- 3) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 273.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 ซึ่งประกอบด้วย ลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 180.5 ล้านบาท และลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 93.1 ล้านบาท
- 4) ลูกหนี้กรมสรรพากรจำนวน 199.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 59.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.6 มาจากภาษีซื้อจากการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2

หนี้สินรวมจำนวน 52,426.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,017.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.1 จากสิ้นปี 2567 ประกอบด้วย

- 1) หนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 จำนวน 13,049.5 ล้านบาท ลดลง 11,144.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.1 สาเหตุหลักมาจากการชำระค่าสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่ สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก และการลงทุนในพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติม รวมจำนวน 12,977.0 ล้านบาท ขณะที่มีการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสดจำนวน 1,507.6 ล้านบาท

- 2) เงินกู้ยืมจำนวน 11,645.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,427.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 176.1 จากการกู้ยืมเงินจำนวน 13,500.0 ล้านบาท เพื่อชำระค่าสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่ สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง
- 3) หุ้นกู้จำนวน 23,460.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,981.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.2 จากการออกหุ้นกู้ประเภทไม่มีการจ่ายดอกเบี้ย (Zero-Coupon Bond) ในเดือนมีนาคม 2568 วงเงิน 2,100 ล้านบาท ซึ่งได้รับเงินทั้งสิ้น 1,995 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ CPNREIT253A จำนวน 2,060 ล้านบาท และหุ้นกู้ส่งเสริมความยั่งยืน (Sustainability-linked debentures) ในเดือนตุลาคม 2568 วงเงิน 6,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม
- 4) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 1,220.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 595.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 95.2 จากค่าปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
- 5) ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 446.7 ล้านบาท ลดลง 44.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.1 จากการทยอยรับรู้รายได้ค่าเช่าจากค่าเช่ารับล่วงหน้าจากบริษัท ยูนิลีเวอร์ไทย เทรดิง จำกัด กรณีลดพื้นที่เช่าลงในปี 2566

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 42,254.1 ล้านบาท ลดลง 438.9 ล้านบาท ประกอบด้วย

- 1) ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 40,195.0 ล้านบาท ลดลง 1,566.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.8 จากการลดทุนจากผลการดำเนินงานงวดไตรมาส 4 ปี 2567 จนถึงไตรมาส 3 ปี 2568 รวมจำนวน 1,566.5 ล้านบาท
- 2) กำไรสะสมจำนวน 1,485.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,127.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 315.4 จากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2568 จำนวน 3,461.0 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปี 2568 รวมจำนวน 2,333.4 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ 11.6689 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 11.7901 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2567

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับ ร้อยละ 37.1

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน จากผลการดำเนินงานในปี 2568 ดังนี้

รอบผลประกอบการ	ประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	ลดทุน (บาทต่อหน่วย)	รวมเงินจ่าย (บาทต่อหน่วย)	กำหนดจ่าย
1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2568	0.2505	0.0155	0.2660	4 มิ.ย. 2568
1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2568	0.2261	0.0439	0.2700	11 ก.ย. 2568
1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2568	0.0691	0.2059	0.2750	11 ธ.ค. 2568
1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2568	0.2794	-	0.2794	27 มี.ค. 2569
รวม	0.8251	0.2653	1.0904	

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ แผนชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมในอนาคต และการสำรองเงินสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินอื่นเพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ การจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปแบบการลดทุนชำระแล้ว เป็นไปตามเหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชี

ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน TFRS16 ตั้งแต่ปี 2563 ที่ CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 30 ปี และจะชำระค่าเช่าในปี 2568 ทำให้เกิดรายการดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ตารางที่ 2: งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	6,039.9	6,429.6	6.5
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	6,012.4	6,403.0	6.5
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	6,034.9	6,406.5	6.2
รายได้อื่น	27.5	26.7	(3.1)
ดอกเบี้ยรับ	11.6	6.2	(47.1)
รวมรายได้	6,051.5	6,435.8	6.3
รวมรายได้ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	6,074.1	6,439.4	6.0
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	1,102.8	1,488.1	34.9
ต้นทุนเช่าและบริการ	379.4	692.3	82.5
ค่าใช้จ่ายอื่น	188.4	190.8	1.3
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	535.0	604.9	13.1
ดอกเบี้ยจ่าย	628.9	742.5	18.1
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	2,093.7	1,507.6	(28.0)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	152.5	196.1	28.6
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	22.3	24.3	9.2
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.1	4.1	0.2
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.3	3.8	189.0
รวมค่าใช้จ่าย	4,005.6	3,966.6	(1.0)
รวมค่าใช้จ่าย (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	1,911.9	2,459.0	28.6
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,046.0	2,469.2	20.7
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	4,162.2	3,980.4	(4.4)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่จากเงินลงทุน	(4.0)	(13.4)	231.7
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	(345.9)	1,005.2	390.6
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,696.1	3,461.0	104.1
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	3,812.3	4,972.2	30.4
ประโยชน์ตอบแทน	2,232.3	2,987.7	33.8
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7217	0.8251	14.3
เงินลงทุน	1,232.3	960.7	(22.0)
เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.3403	0.2653	(22.0)
เงินจ่ายให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต่อหน่วย (บาท)	1.0620	1.0904	2.7
เงินจ่ายให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส (บาท)	3,464.6	3,948.4	14.0
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	81.7	76.8	(4.9)
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	69.0	62.1	(6.9)

ตารางที่ 3: งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<i>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม</i>			
เซ็นทรัล พระราม 2	29,706.9	31,528.5	6.1
เซ็นทรัล พระราม 3	13,992.0	14,233.0	1.7
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และปิ่นเกล้าทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี	11,938.0	12,102.0	1.4
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,550.0	10,931.0	3.6
เซ็นทรัล พัทยา	7,450.0	7,398.0	(0.7)
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,692.0	3,628.0	(1.7)
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,936.0	5,950.0	0.2
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	1,269.0	1,294.0	2.0
เซ็นทรัล มารินา	1,715.0	1,641.0	(4.3)
เซ็นทรัล ลำปาง	2,960.0	2,961.0	0.0
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	89,208.9	91,666.5	2.8
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	883.7	690.2	(21.9)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	1,444.4	1,677.7	16.2
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	259.1	273.6	5.6
ลูกหนี้กรมสรรพากร	139.7	199.3	42.6
สินทรัพย์อื่น	165.9	173.3	4.5
รวมสินทรัพย์	92,101.8	94,680.6	2.8
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,816.3	1,934.3	6.5
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24,194.2	13,049.5	(46.1)
เงินกู้ยืม	4,217.4	11,645.1	176.1
หุ้นกู้	17,478.8	23,460.6	34.2
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	625.1	1,220.3	95.2
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	491.6	446.7	(9.1)
หนี้สินอื่น	585.5	670.1	14.5
รวมหนี้สิน	49,408.8	52,426.6	6.1
สินทรัพย์สุทธิ	42,693.0	42,254.1	(1.0)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	41,761.5	40,195.0	(3.8)
ส่วนเกินทุน	574.0	574.0	-
กำไร(ขาดทุน)สะสม	357.5	1,485.0	315.4
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.7901	11.6689	(1.0)

คำอธิบายผลการดำเนินงานปี 2568 เปรียบเทียบกับประมาณการงบกำไรขาดทุนในแบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ CPNREIT ครั้งที่ 1 ปี 2566 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 อนุมัติให้ CPNREIT เพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในจำนวนไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย และ/หรือจากการกู้ยืมเงินในจำนวนไม่เกิน 18,000 ล้านบาทไป เพื่อลงทุนเพิ่มเติมใน (1) ลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือ (2) ชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (สำหรับระยะเวลาเช่า 10 ปีแรก) และ/หรือ (3) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในโครงการดังกล่าว และ/หรือ (4) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์

CPNREIT ได้เปิดเผยข้อมูลประมาณการงบกำไรขาดทุนและประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ในเอกสารแนบ 3 ของหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับเพิ่มทุนของ CPNREIT ([https://www.cpnreit.com/th/document/viewer/179940/หนังสือชี้ชวนปี 2567](https://www.cpnreit.com/th/document/viewer/179940/หนังสือชี้ชวนปี2567)) โดยมีสมมติฐานเกี่ยวกับเงินลงทุนของกองทรัสต์และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในช่วงประมาณการที่ 1 และที่ 2 ดังนี้

ช่วงประมาณการที่ 1 (ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)

กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 967 ล้านหน่วย และการกู้ยืมเงินสถาบันการเงินจำนวนประมาณ 2,335 ล้านบาท

ตามสมมติฐานกำหนดให้กองทรัสต์ชำระค่าเช่าค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 อย่างไรก็ตาม วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเสร็จจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

ช่วงประมาณการที่ 2 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568)

กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลา 10 ปี แรกของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยการกู้ยืมเงินสถาบันการเงิน และ/หรือออกหุ้นกู้จำนวน ประมาณ 13,565 ล้านบาท ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2568

ทั้งนี้ ในช่วงเดือนเมษายน - พฤษภาคม 2567 กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนมูลค่าทั้งสิ้น 10,741 ล้านบาท โดยออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวน 1,053 ล้านหน่วย ที่ราคาเสนอขาย 10.20 บาท และกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 2,020 ล้านบาท เพื่อต่อสัญญาโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า มูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 12,161 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ผลการดำเนินงานช่วงประมาณการที่ 1 ที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการงบกำไรขาดทุน ดังนี้

สรุปงบกำไรขาดทุน ตั้งแต่วันที่ 1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2567 (หน่วย: ล้านบาท)	ช่วงประมาณการที่ 1 ตามสมมติฐาน	ผลการดำเนินงาน ที่เกิดขึ้นจริง	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	2,966	3,038	2.4
รวมค่าใช้จ่าย	2,098	2,017	(3.9)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	868	1,020	17.5
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	3,535	3,621	2.4
ประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลงทุน(บาทต่อหน่วย)	0.5250	0.5320	1.3

รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจำนวน 3,038 ล้านบาท สูงกว่าประมาณการร้อยละ 2.4 สาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า สูงกว่าประมาณการรายได้ที่ได้รวมผลกระทบจากการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เนื่องจากผลกระทบจากการปรับปรุงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในปี 2568 แทน

รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงต่ำกว่าประมาณการร้อยละ 3.9 เป็นผลจาก 1) ต้นทุนทางการเงินต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ จากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในปี 2567 ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ 2) ค่าธรรมเนียมการจัดการที่คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงต่ออายุ) ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ และ 3) ค่าใช้จ่ายประชาสัมพันธ์งานเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้

ดังนั้น กำไรจากการลงทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าประมาณการร้อยละ 17.5 และกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลดทุน เป็นเงินจำนวน 0.5320 บาทต่อหน่วย สูงกว่าประมาณการร้อยละ 1.3

ต่อมา ในเดือนสิงหาคม 2568 กองทรัสต์ได้มีจ่ายชำระค่าสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก จำนวน 12,853 ล้านบาท และชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ให้เช่าที่ลงทุนเพิ่มเติมอีก 1,734.56 ตร.ม. มูลค่า 124 ล้านบาท สำหรับระยะเวลา 10 ปีแรก รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 12,977 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินรวม 13,500 ล้านบาท

ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ผลการดำเนินงานช่วงประมาณการที่ 2 ที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการบกำไรขาดทุน ดังนี้

สรุปงบกำไรขาดทุน ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2568 (หน่วย: ล้านบาท)	ช่วงประมาณการที่ 2 ตามสมมติฐาน	ผลการดำเนินงาน ที่เกิดขึ้นจริง	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	7,069	6,436	(9.0)
รวมค่าใช้จ่าย	4,809	3,967	(17.5)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,260	2,469	9.2
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	3,535	3,621	2.4
ประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	1.1400	1.0904	(4.4)

รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจำนวน 6,436 ล้านบาท ต่ำกว่าประมาณการร้อยละ 9.0 สาเหตุหลักมาจากผลกระทบจากการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ทำให้รายได้ค่าเช่าและบริการรวมจากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงต่ำกว่าประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามสมมติฐาน

รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงต่ำกว่าประมาณการร้อยละ 17.5 เป็นผลจาก 1) ต้นทุนทางการเงินต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ จากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในปี 2568 และอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของหนี้สินตามสัญญาเช่าต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ 2) ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการส่วนกลาง ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ และ 3) ค่าธรรมเนียมการจัดการ ที่คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์รวม ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้

ดังนั้น กำไรจากการลงทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าประมาณการร้อยละ 9.2 และกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลดทุน เป็นเงินจำนวน 1.0904 บาทต่อหน่วย ต่ำกว่าประมาณการร้อยละ 4.4

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ได้แก่ แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน/จะเข้าลงทุน อันได้แก่ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม มีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและพฤติกรรมของประชากร การเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบภายในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ และ/หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์การค้า และ/หรือปริมาณความต้องการใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน และ/หรือจำนวนนักท่องเที่ยวและผู้มาใช้บริการภายในโรงแรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมุ่งเน้นการขยายพอร์ตการลงทุนอย่างมีวินัย ควบคู่กับการเพิ่มประสิทธิภาพของทรัพย์สินเดิม เพื่อสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ